

COMUNE DI VILLANOVA DEL GHEBBO

Provincia di Rovigo

REGOLAMENTO per l'applicazione della IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N. 504
DECRETO LEGISLATIVO 15 DICEMBRE 1997, N. 446

Approvato con delibera di C.C. n. 58 del 27/11/1998
Modificato con delibera di C.C. n. 2 del 26/03/2004
Modificato con delibera di C.C. n. 4 del 30/03/2007

Titolo I: Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. - di cui al Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 38, del 25.09.1998.

3. Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

Articolo 2 - Definizione di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 504/1997 sono così definiti:

- **fabbricato**: l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerandosi area pertinenziale del fabbricato l'area asservita allo stesso.

L'area pertinenziale, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedenti, dalla data di accatastamento o dalla data in cui è comunque utilizzato.

- **area fabbricabile**: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale, adottato dal Comune.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

a) la condizione del soggetto passivo - persona fisica - quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere accertata attraverso fonti diverse (associazioni di categoria, Ispettorato, etc...);

b) il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare non deve essere inferiore al 33% di quella occorrente all'attività agricola e che ricavi dall'attività medesima almeno 70% del proprio reddito globale, da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale;

- **terreno agricolo**: il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse, in regime di impresa (art. 2135 C.C.).

Articolo 3 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale determina annualmente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione comunale, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art.5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento, nel caso di cui l'imposta risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli predeterminati dall'ente.
3. In deroga a quanto disposto nel precedente comma 2, qualora il soggetto passivo, nei due anni successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore commerciale, abbia dichiarato o definito ai fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. In caso di effettiva utilizzazione di area pertinenziale di fabbricato esistente, si considera quale area fabbricabile soggetta ad imposizione, la superficie necessaria a realizzare la volumetria.
6. In presenza di ultimazioni differenziate di U.I. (termine lavori o se antecedente accatastamento) facenti parte di un complesso edilizio, si continua a considerare quale area fabbricabile soggetta ad imposizione la superficie necessaria a realizzare la volumetria/copertura delle U.I. non ultimate.
- 7) Qualora una particella abbia trasferito la propria capacità edificatoria ad altra/e particella/e (vincolo inedificandi), la particella/e beneficiaria/e acquista il valore dato dalla sommatoria dei valori delle due particelle.
8. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione dei fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art.5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992.

Art. 4 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. b), e 9 del decreto legislativo n. 504/1992, si considera coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, la persona fisica che risulti tale da accertamenti effettuati presso fonti diverse.
2. In ogni caso, la forza lavorativa dei soggetti di cui al comma 1 addetti alla coltivazione del fondo deve essere pari ad almeno 1/3 di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione, e il reddito ricavato deve essere non inferiore al 60% del complessivo reddito imponibile IRPEF, al netto di quello di pensione, dichiarato per l'anno precedente.

Titolo II: Dichiarazione/denuncia, accertamento e controlli

Art. 5 - Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'art.9 del regolamento generale delle entrate comunali, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui al comma 5 del precitato articolo 9 del regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Art. 6 - Liquidazione ed accertamento

1. Per la liquidazione e l'accertamento della imposta si applicano le norme stabilite dall'art.12 e 13 del Regolamento generale delle entrate comunali.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.
3. Ai fini di instaurare un rapporto con il contribuente improntato a principi di collaborazione e trasparenza e quale elemento di riduzione del contenzioso è consentito l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19/6/97 n° 218 e dal relativo Regolamento Comunale approvato con delibera n° 39 del 25.08.1998 .

Titolo III: Versamenti e rimborsi

Art. 7 - Versamenti e riscossione

1. In applicazione di quanto previsto dall'art.14, comma 4, del Regolamento generale delle entrate tributarie, si stabilisce che il Comune, previa specificazione delle modalità esecutive da stabilirsi con apposito atto, potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o quello direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.
2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell'altro o da un genitore esercente la patria potestà sul/i minore/i anche per conto di questi (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso.
3. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
 - a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;
 - b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro

Comune.

5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

6. Come disposto dall'art.15 - 1° comma del Regolamento generale delle Entrate comunali con deliberazione della Giunta Comunale possono sospendersi o differire i termini ordinatori dei versamenti, per tutti o per determinate categorie di contribuenti, interessati da gravi calamità naturali o da particolari situazioni di disagio economico e individuati con i criteri precisati nella delibera stessa.

Art. 8 - Rimborsi in genere

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto degli articoli 16 e 20 del Regolamento generale delle entrate tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine **di 5 anni** e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune, o per immobili dei quali non si è il soggetto passivo.

2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'art.1282 del codice civile; per cui producono interessi di pieno diritto; i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di tali interessi, trova applicazione il termine quinquennale di cui all'articolo 2948 del codice civile.

Art. 9 - Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.

2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi definitivi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.

3. L'ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:

a) per le aree che, nel periodo al quale si riferisce la richiesta di rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'intera imposta versata;

b) per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime di impresa, è rimborsata l'imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell'area già fabbricabile ai sensi dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/92 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo art. 5.

4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:

a) non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;

b) non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro verso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;

c) le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti e i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;

d) comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi

adottati in merito all'abuso.

5. Il rimborso compete per non più di cinque periodi di imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.

6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, pena di decadenza entro **cinque** anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

Titolo IV: Agevolazioni ed esenzioni

Art. 10 - Abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente, unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art.8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio comunale:

a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

c) l'abitazione concessa in uso gratuito o in comodato **ai figli e/o ai genitori e/o ai fratelli**, purché nella stessa residenti (modificato con C.C.N.2 del 26/03/2004).

2. Si considerano equiparate all'abitazione principale le pertinenze, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile costituite in numero massimo di una (categorie catastali C/2 o C/6), ubicata nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale. Conseguentemente ad esse si applica la stessa aliquota stabilita dal comune per l'abitazione principale e, con riguardo alla detrazione per l'abitazione principale, se l'ammontare della detrazione non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per la pertinenza.

3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione per abitazione principale, mediante le modalità disposte dall'art.6, comma 3, del regolamento generale delle entrate tributarie.

4. Relativamente alla pertinenza il soggetto con più unità immobiliari, oltre all'abitazione principale, deve comunicare l'individuazione della pertinenza così come definita nel comma precedente (2).

Art. 11 - Immobili posseduti da enti non commerciali

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, concernente i fabbricati utilizzati da enti non commerciali, si applica a condizione che gli stessi, oltre che

utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano ai fabbricati per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'art.4 del decreto legislativo n. 504/1992 e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

Articolo 12 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile da non confondersi con l'inagibilità sanitaria che è irrilevante), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

4. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 19689, n. 15, e successive modificazioni, il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.

5. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Art. 13. - Riduzioni d'imposta

1. Con la deliberazione di cui all'art. 1 comma 2 può essere stabilita l'aliquota minima del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione d'immobili; in tal caso l'aliquota ridotta si applica per un periodo comunque non superiore a tre anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

2. Il COMUNE può altresì stabilire aliquote agevolate, anche inferiori al 4 per mille, in favore dei proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nel centro storico, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzazione di sottotetti; l'agevolazione è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Titolo V: Disposizioni finali e transitorie

Art. 14 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1999.

⁴ facoltà prevista dall'art. 8, c.1, del D.Lgs. 504/1992, come modificato dall'art. 3, c. 55, della L. 23-12-1996, n. 662.

⁵ facoltà prevista dall'art. 1, c. 5, della L. 27-12-1997, n. 449.